

# Danno ed ordinarietà: aspetti estimativi

Maurizio d'Amato\*

## 1. Introduzione

In dottrina il danno è stato da sempre oggetto di contributi per la notevole rilevanza e frequenza con cui è facile riscontrarne la necessità della quantificazione nella pratica estimativa.

In genere, nella letteratura, viene approfondito con riferimento a fabbricati o all'agricoltura per eventi naturali quali incendi o la grandine.

Al riguardo, la trattazione è abbastanza approfondita.

Di seguito, partendo da disposizioni del nostro ordinamento e da alcuni fra i più autorevoli testi dottrinali, evidenzieremo alcune considerazioni utili a tracciare un profilo indicativo di uno degli aspetti suggerito dall'incontro: il rapporto fra determinazione del danno ed il concetto di ordinarietà.

## 2. Il danno e l'ordinamento giuridico

Prima di mettere in luce un sintetico profilo dottrinale del danno, giova soffermarsi sugli aspetti giuridici.

In effetti, a ben guardare, il nostro ordinamento richiama in una molteplicità di casi la definizione di danno.

Il che mostra come esso sia una realtà complessa e presente in una molteplicità di casi nei rapporti sociali.

L'art. 2043 del Codice Civile lo definisce come *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno"*

In merito alle distinzioni fra dolo e colpa rimandiamo in dottrina al D'Agata (1).

Il tema del dibattito, infatti, ha per oggetto la quantificazione dei danni in agricoltura a prescindere dalla natura del danno stesso.

Per quanto riguarda la valutazione, nello stesso titolo l'art.2056 del codice civile offre un contributo alla quantificazione del danno,

---

\* Cultore di Estimo - Politecnico di Bari

riportando " Il risarcimento dovuto al danneggiato si deve determinare secondo le disposizioni degli articoli 1223, 1226, 1227. Il lucro cessante è valutato dal giudice con equo apprezzamento delle circostanze del caso".

L'articolo 1223 recita " *il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.*"

La definizione effettua un riferimento indiretto ad una distinzione notevole a proposito di danno (2). E' opportuno distinguere il danno emergente, rappresentato dalle spese causate dal danno inferito da un evento, dal cosiddetto lucro cessante ovvero i mancati redditi relativi alla produzione in conseguenza del predetto danno.

La distinzione è opportuna e sarà ripresa nel prossimo paragrafo quando analizzeremo sotto il profilo dottrinale il rapporto fra danno e concetto di ordinarietà.

Il 1226 recita che nel caso in cui il danno non possa essere "provato nel suo preciso ammontare, è liquidato dal giudice con valutazione equitativa"

La frase è abbastanza generica e risente della molteplicità dei casi possibili, lasciando margine decisionale al giudice e per esso all'estimatore un ampio margine di discrezionalità.

Sono queste alcune, fra le definizioni di danno offerte dal codice, quelle aventi un carattere maggiormente generalizzabile.

In presenza di eventi dannosi aleatori il concetto di danno e di relativo indennizzo è strettamente collegato al contratto di assicurazione, che è il "....il contratto col quale l'assicuratore, verso il pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenienti, del danno ad esso prodotto da un sinistro..."

Per esso rimandiamo a quanto disposto particolarmente dagli articoli 1905 e seguenti del nostro Codice Civile .

### **3. Danno, dottrina, ordinarietà**

Dopo aver affrontato l'argomento, con la brevità del caso, sotto il profilo giuridico ci soffermiamo su quanto evidenziato in dottrina.

In apertura di questo paragrafo è utile richiamare una distinzione operata nel paragrafo precedente e che ci consente di restringere ulteriormente il campo delle nostre considerazioni.

In precedenza abbiamo riportato la distinzione fra danno emergente e lucro cessante, orbene, giova sottolineare che, il rapporto fra concetto di ordinarietà ed il danno, interessa sostanzialmente la quantificazione del lucro cessante.

Infatti, il dubbio rimane allorquando dobbiamo individuare quale sia la serie di redditi da remunerare, diversamente le opere di ripristino sono tecnicamente definibili al di fuori del breve profilo che esponiamo di seguito.

Di poi considereremo il rapporto fra il danno e l'ordinarietà intesa nei suoi significati di utilizzo più diffuso del fondo o riferita ad un imprenditore marginale

Riferirsi alla "normale" serie di redditi, significherebbe partire dalla rilevazione dei redditi effettivamente prodotti dal fondo.

Le autorevoli trattazioni dottrinali scelte hanno la finalità di mettere in evidenza alcuni notevoli orientamenti della dottrina.

Il Marengi (3) in proposito riporta "Vi sono cause molteplici di danni alle cose; i quali formano oggetto di assicurazione e di Estimo. Noi per brevità ci limiteremo a considerare la grandine e gli incendi esponendo in forma sintetica i principi fondamentali di valutazione che si applicano a tale bisogna ..."

In particolare, nella trattazione dei danni da grandine, egli evidenzia che il danno possa determinarsi attraverso la differenza fra la produzione come se non fosse accaduto l'evento e quella ottenuta dopo il manifestarsi del danno.

Il termine che egli usa è estremamente indicativo, parla di "produzione normale" che si avrebbe avuto nell'ipotesi che non fosse caduta la grandine" (4)

E' opportuno evidenziare come si faccia esplicito riferimento alle peculiarità specifiche del bene da stimare alla sua destinazione preesistente su cui si manifesta l'evento dannoso.

Analogamente al Marengi anche il Brizi (5) concorda con tale visione della determinazione del danno.

In proposito definisce "Il fondo produce una determinata serie di redditi (utilità e comodi) normali; ad essa corrisponde un determinato valor capitale del fondo. Danno può definirsi un fatto qualunque che - alla detta serie normale di redditi - sostituisca altra serie anormale, alla quale corrisponda un minor valore capitale del fondo".

Con specifico riguardo alla natura dei redditi, egli definisce: "...il compenso da corrispondere al proprietario del fondo, affinché sia in

grado di reintegrare detta serie normale di redditi, e quindi il corrispondente valor capitale del fondo...(6)"

Successivamente in proposito definisce che " ... logicamente il criterio dell'ordinarietà di coltura ( cioè del medio imprenditore per capacità e mezzi ) va sostituito con l'aver riguardo ai metodi di coltura usati effettivamente da chi in concreto riceve il danno..." (7)

Ecco risolto a favore di una valutazione attenta al caso specifico il quesito postoci in premessa: si avrà riguardo per un'indagine storica sui redditi prodotti da colui che riceve il danno.

Del Tommasina è opportuno sottolineare la maggiore attenzione posta al rapporto fra contratto di assicurazione e danno. L'Autore(8) definisce " ...si è accennato alle svariate loro forme, secondo la natura del danno arrecato alla produzione in genere ed alla produzione agraria in ispecie; si è soggiunto che per valutare l'entità giova alle volte ricorrere ai premi legati alle società di assicurazione"

In maniera concorde con i precitati autori anch'egli, in merito alla determinazione di una parte del danno, esprime un concetto vicino a quanto evidenziato da altri presentati nel breve profilo evolutivo "ai danni economici , esprimibili in valori espliciti temporanei Vet sofferti per l'interrotto funzionamento dell'azienda agraria"(9)

Non si ha riguardo per un'azienda di medie capacità ma, l'esplicito riferimento ai valori espliciti temporanei dell'azienda oggetto di valutazione, consente di avere un altro prezioso contributo nel breve profilo che stiamo tracciando.

In ogni caso , anche quest'ultimo, esclude che l'attenzione dell'estimatore debba distogliersi dalla specifica produzione investita dal danno.

Il Budinis (10) riferisce che " Essendo il risarcimento diretto alla ricostruzione o riparazione della cosa distrutta o danneggiata, il danno risarcibile è commisurato non al vero e proprio valore venale che aveva l'immobile al momento del sinistro, bensì al suo costo di ricostruzione, opportunamente svalutato...Le condizioni generali di assicurazione, riportate su ogni polizza, stabiliscono i criteri di stima".

E' da sottolineare come riprenda l'importanza del contratto di assicurazione.

In proposito l'autore immobile al momento del sinistro e di " suo costo di ricostruzione " non riferendosi ad alcun specifico riferimento all'ordinarietà nei significati indicati in apertura di paragrafo.

Il Medici (11) definisce il danno come "ogni pregiudizio economico che si risolva in una reale diminuzione di patrimonio per un determinato soggetto e che si verifichi in conseguenza di un qualsiasi fatto dell'uomo o di un evento fortuito".

Dopo simile definizione a proposito delle metodologie evidenzia (12) "Consideriamo il caso offerto dai resti dell'incendio di un fabbricato, ....Per stabilirne il valore si possono mettere all'asta le macerie; ma così facendo non si trovano acquirenti o si avrà un prezzo irrisorio: Valore di mercato in senso proprio non c'è, perchè di solito le macerie non sono oggetto di commercio. Riferimenti si possono avere considerando il prezzo di mercato di notevoli simili (mattoni,ecc.) oggetto di largo commercio,ed allora si introduce il concetto del valore di surrogazione. Più frequente è forse l'applicazione del valore di trasformazione, cioè della differenza tra il valore di mercato della cosa ricostruita ed il costo della ricostruzione".

L'autore, nella trattazione dell'argomento riporta il caso di danni subiti da un fabbricato e , pur richiamando l'applicazione dei criteri di stima, non si riferisce al principio dell'ordinarietà.

In chiusura egli parla di "valore di mercato della cosa ricostruita" il che evidenzia l'intenzione di non riferirsi a principi che esulino dal bene in quanto tale.

In proposito il Forte (13) "In circostanze molto frequenti è la diminuzione del valore di mercato del bene economico lo scopo della stima; in tali eventualità il più probabile valore di costo delle opere atte a ripristinare il bene danneggiato (danno emergente), aumentato della diminuita produttività del bene conseguente al danno e limitata nel tempo e cioè equivalente alla accumulazione finale dei redditi perduti (lucro cessante), coincide con la diminuzione del valore di mercato la cui previsione rappresenta lo scopo della stima".

Si parla di redditi perduti e non di redditi medi ordinari perduti.

Se l'interpretazione è esatta il Forte concorda con un tipo di stima del danno che sostanzialmente abbia riguardo per la situazione del bene non per possibilità di fornire utilità identificate in un reddito medio ordinario.

A tal proposito nello stesso paragrafo lo stesso autore contempera la metodologia con altre che abbiano in conto le effettive potenzialità del bene.

In merito , egli parla di valore di trasformazione per danni subiti da aree agricole a suscettività edificatoria. Il che rappresenta un

contemperare l'atteggiamento diretto alla stima con riguardo alla coltura in essere, con una valutazione di carattere equitativo, che consideri anche aspetti non immediatamente collegati con la natura del bene stesso.

Il Lobianco espone il problema sottolineando che "...Abbiamo usato questo aggettivo "normale", più volte ma, ancora non ci siamo espressi sul vero significato da dare a questa parola. „Affermiamo, senz'altro, che non bisogna attribuirle il significato di ordinarietà.

Siamo non in un campo oggettivo, ma in un campo soggettivo, determinato da quel bene economico condotto in amministrazione da suo effettivo proprietario... Nel determinare la serie normale di redditi espletiamo una ricerca che potremmo chiamare storica, in quanto noi ci basiamo su dati di fatto reali, non formuliamo un giudizio in tema di ordinarietà, ma accetteremo quella serie di redditi, a base dei nostri calcoli così come ci risulta..." (14).

Sulla distinzione fra danno economico e finanziario l'autore aggiunge che "l'eccezionalità va intesa e va applicata nel calcolo del fondo finanziario: non è da valutarsi nelle opere di ripristino" (15).

In tempi più recenti la dottrina ha consolidato tale orientamento.

Il Grittani (16) riporta "Nella determinazione del risarcimento si deve tener conto: a) della effettiva diminuzione del patrimonio del soggetto: danno emergente b) della diminuzione di reddito della cosa o del soggetto che ha subito il danno : lucro cessante".

Dello stesso avviso è il Michieli il quale evidenzia "Sorge talora il problema se il danno si debba calcolare con riferimento esclusivo al bene danneggiato (criterio oggettivo) o se si debba invece valutarlo con esclusivo riferimento alla persona danneggiata (criterio soggettivo). Si è dell'opinione che un danno, almeno in linea di norma, si debba stimare con particolare riguardo al soggetto che ha subito il danno, ma nell'ambito di una oculata obiettività e, soprattutto sotto l'aspetto dell'equità" (17).

Emerge un quadro abbastanza coerente che evidenzia la sostanziale inapplicabilità delle definizioni di ordinarietà a cui abbiamo fatto riferimento in apertura di paragrafo.

#### 4. Una possibile riflessione sul significato di ordinarietà nella determinazione del danno

Sulla base di quanto evidenziato nel paragrafo che precede è opportuno soffermarsi per alcune riflessioni.

Dalle autorevoli indicazioni evidenziate sembra chiara la necessità di riferirsi ad un concetto di ordinarietà diverso da quello tradizionalmente inteso nei suoi significati statistici e gestionali.

Tuttavia dobbiamo sottolineare che neanche una pedissequa applicazione dei principi indicati nel precedente paragrafo consentono il perseguimento delle ricercate finalità di "riequilibrio fra valori particolari e diffusi" (18) fine ultimo dell'Estimo.

Basti pensare alla stima di un danno ricevuto da un fondo agricolo a suscettività edificatoria che perde la possibilità di essere edificato.

A cosa faremo riferimento? Alla serie dei redditi "normali" o al suo valore di trasformazione? E quest'ultimo non è forse l'uso più diffuso di quel bene?

Sembrerebbe tornare il dubbio se sia necessario riferirsi ai concetti di ordinarietà a cui abbiamo fatto riferimento nel paragrafo precedente, oppure alla semplice indagine storica.

Giova a questo punto richiamare principi generali che siano di guida nella quantificazione del danno.

In proposito, è opportuno ribadire la necessità di perseguire finalità di equità.

In tal guisa il riferimento a redditi normali o ad altro diventa un problema meramente strumentale.

Potremmo quindi dire, a proposito del principio dell'ordinarietà, con il Simonotti, che "Nel caso della stima dei danni, il principio assume il senso di precetto di equità e per questo si riferisce alla particolare condizione (normale o eccezionale) del danneggiato e a nessun'altra mirando a reintegrare il patrimonio di quest'ultimo..."(19)

Il concetto di ordinarietà nella stima del danno, assume un significato particolare, quello di perseguire finalità di carattere generali attraverso una metodologia a cui l'orientamento della dottrina ha sostanzialmente dato vigore.

## 5. Conclusioni

Al termine delle presenti note giova ribadire alcuni fondanti concetti inerenti nel delineato rapporto fra ordinarietà e danno:

- La sostanziale inadeguatezza del significato di ordinarietà utilizzato nella stima di beni, alla determinazione del danno.
- Il riferimento ad un principio dell'ordinarietà che, tenendo conto della "serie normale dei redditi", sia orientata ad una "valutazione equitativa".

## Bibliografia

- (1) Davide D'Agata, *La valutazione dei danni per incultura*, Università di Catania, Facoltà di Ingegneria
- (2) La distinzione è anche riportata come danno economico inteso come spese di ripristino e danno finanziario come lucro cessante
- (3) Marenghi, *Lezioni di Estimo*, 1925, ristampa a cura dell'INEA, il Mulino, 1994 p.166
- (4) Marenghi, op. cit. p. 168
- (5) Brizi, *Metodo dell'estimo agrario*, Casa editrice Luigi Macri, Città di Castello -Bari, 1936, p. 246
- (6) Brizi, op. cit. p. 241
- (7) Brizi, op. cit.
- (8) C.Tommasina, *Corso di Estimo*, Subalpina editrice Torino, p. 443
- (9) C. Tommasina, op. cit. p. 449
- (10) Budinis, *Estimo edilizio*, 1947, p. 336
- (11) G. Medici, *Principi di Estimo*, 1962, Edagricole Bologna, p. 244 (1962)
- (12) G. Medici, op.cit. p. 249
- (13) C. Forte, *Elementi di Estimo Urbano*, Etas, p. 424
- (14) Lobianco, *Estimo vol.II*, Hoepli, 1970, p. 27
- (15) Lobianco, op. cit., p. 28
- (16) G. Grittani, *Lezioni di estimo rurale e territoriale. metodologia e casistica*, Adriatica editrice novembre 1987 p. 345



(17) I. Michieli, *Trattato di Estimo*, Edagricole, 1993, p. 579

(18) per la preziosa definizione vedasi in A. Gabba, S. Mattia *La valutazione dei programmi integrati di recupero: l'esperienza pavese* negli atti del XXIV incontro Ce.S.E.T. di Napoli C.C.I.A.A. 6-7 ottobre 1994, p. 327

(19) M. Simonotti, *La logica estimativa del valore di trasformazione*, Aestimum numero speciale, Firenze, dicembre 1995, p. 15.